

**ANLAGEWOHNUNG- Moderne 73,5m2 Dachwohnung mit
toller 16,1m2 Terrasse (TOP 34 - 2.DG)**



Objektnummer: 172235

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	34,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	330.200,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.492,52 €
Betriebskosten:	229,55 €
USt.:	22,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Claudia Sailer

Ticon Immobilienservice
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center
1020 Wien

T +43 664 2122877
H +43 664 2122877
F +43 1 9618101















GRUNDRISS



WRL:
Kontrollierte
Wohnraumlüftung

A horizontal scale bar with three segments labeled 1, 2, and 3, followed by the unit 'm'. Below the bar, the text 'M 1:100' is written.

TOP 34 / DG 2

€ 389.000

Vorraum	6,5 m ²	73,5 m ²
WC	3,8 m ²	
Wohnküche	39,2 m ²	
Zimmer	18,2 m ²	
Bad	5,7 m ²	
Terrasse		16,1 m ²

LAGE IM HAUS



Bauherr:
Emptor 1 Immobilien GmbH
Rubensgasse 1/2
1040 Wien

Generalunternehmer:
Strabag AG
Donau City Strasse 9
1220 Wien

Verkauf:
UB Immobilien
Währingerstrasse 125
1180 Wien

Dargestellte Pläne und Flächen basieren auf dem Planstand Polierplan. Änderungen im Bezug auf Flächen und Materialien können sich im Zuge der Ausführungen ergeben. Dargestellte Einrichtung in der Wohnung ist symbolisch.

Objektbeschreibung

NÄHE DONAUZENTRUM

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – einer neuwertigen, lichtdurchfluteten Wohnung, die Ihnen nicht nur modernen Komfort, sondern auch einen Fernblick bietet.

Diese **moderne 2-Zimmer-Dachwohnung** (**Baujahr 2020**) hat eine Wohnfläche von ca. **73,50 m² plus eine tolle 16,1 m² Terrasse**. Die Wohnung befindet sich im **2.DG (=Letzter Stock)**. Ein Highlight dieser Immobilie ist die **traumhafte Terrasse**, die sich nach Südosten ausrichtet. Hier können Sie die Sonne genießen und den Tag mit einem herrlichen Ausblick ausklingen lassen.

Raumaufteilung:

- 1 geräumiges Wohn-Esszimmer mit Terrasse
- 1 Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Vorzimmer
- 1 Abstellraum

Kaufpreis Eigennutzer: € 359.000,--

Kaufpreis Anleger: € 330.200,-- zzgl. 20 % MwSt.

Ausstattung:

- zeitlose Parkettböden in allen Zimmern
- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Moderne Hauszentralheizung (Anlagencontracting)

Ein KFZ-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um Netto € 23.000,-- erworben werden. (Eigennutzer um € 25.000,-)

Verkehrsanbindung

Die U1, welche in 10 Minuten Fahrzeit die Wiener Innenstadt und darüber hinaus an alle wichtigen Linien der Stadt anbindet, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Stationen Kagran sowie Kagraner Platz sind beide nur wenige Gehminuten entfernt.

Freizeitmöglichkeiten

Die Donaustadt als Wohnort punktet durch den Mix aus Grün- und Freizeitoasen wie der Donauinsel und der „alten Donau“. Ob Radfahren, Laufen oder Inlineskaten auf der Donauinsel, Bootfahren oder Baden in der „alten Donau“, die Freizeitgestaltung findet an diesem Wohnort optimale Voraussetzungen.

Das Einkaufszentrum Donauzentrum mit dem Cineplexx ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap